

**EXPEDIENTE** : 438-2022-0 (2452-2020-0)  
**DEMANDANTE** : Juana Elizabeth Franco Flores  
**DEMANDADO** : Nanci Mendoza Paredes  
**MATERIA** : Desalojo por Ocupante Precario

### **Resolución N° 05**

Ate, trece de junio del  
año dos mil veintitrés. -

**VISTOS**; e interviniendo como ponente el señor Juez Superior  
**Tohalino Alemán.**

### **MATERIA DEL RECURSO**

Vienen en grado de apelación, la **Sentencia** [Resolución N° 05], de fecha 13 de setiembre de 2021, de fojas 93 a 100; que resuelve declarando **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **JUANA ELIZABETH FRANCO FLORES** contra **NANCI MENDOZA PAREDES**, por lo que se **ORDENA** que cumpla con **DESOCUPAR y ENTREGAR** a la demandante el inmueble ubicado **Urb. Parque de Santa Clara, edificación K Calle A Nro. 106 Dpto. 304 – Tercer Piso – Distrito de Ate**; con costas y costos.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

La recurrente Nanci Mendoza Paredes sustenta su recurso de apelación de fecha 08 de noviembre de 2021, interpuesto contra la sentencia de fecha 13 de setiembre de 2021, manifestando principalmente los siguientes agravios:

1. Indica que, resulta irrisorio y falto de probidad que el Ad-quo no haya solicitado como medio de prueba de entrega, la Carta Notarial con la certificación por parte del Notario donde se señale la fecha y hora de entrega a la persona indicada; pues en este caso, no existe tal certificación, solo se tiene el dicho de la recurrente quien de buena fe manifiesta que encontró la Carta bajo puerta.
2. Manifiesta que, en ningún momento ha infringido la cláusula tercera del contrato de compraventa de bien inmueble, en principio porque se cumplió con pagar el monto de cada cuota mensual y más al Banco continental, la misma que está a nombre de la demandante, así como también la recurrente nunca se

atrasó con el pago de las 3 cuotas mensuales, siendo siempre cumplida su responsabilidad; por lo que, no es ocupante precario.

## CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** El artículo 139° de la Constitución Política del Perú establece los principios y derechos de la función jurisdiccional, precisando en el inciso 3) el derecho que tienen todas las personas de exigir de la judicatura la observancia de un debido proceso y la tutela judicial efectiva; en tal sentido, cabe indicar lo señalado por el Tribunal Constitucional en la Sentencia N° 1291-2000-AA/TC, de fecha seis de diciembre de dos mil uno, que establece: *“En primer término, el Tribunal Constitucional debe recordar que el derecho al debido proceso **incluye dentro de su contenido el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes, en cualquier clase de procesos**”* (resaltado agregado).

**SEGUNDO.** - El recurso de apelación constituye una garantía de un real y efectivo acceso a la tutela jurisdiccional efectiva y de respeto al debido proceso por medio del cual se somete ante el Superior en Grado el re-examen de la decisión adoptada por la Primera Instancia, con el propósito de verificar no solo si ésta se encuentra arreglada a derecho, sino que además compromete el deber del órgano de apelación de verificar la ausencia de vicios que pudiera afectar la pureza del proceso.

**TERCERO.** - Así, dentro del marco de la garantía constitucional referida a la observancia del debido proceso, es necesario que al absolverse el grado no solo se re-examine la resolución apelada, sino también se cautele la pureza del procedimiento teniendo en consideración que las disposiciones contenidas en la ley procesal son de carácter imperativo conforme a lo dispuesto en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

**CUARTO.** - Atendiendo a la apelación presentada corresponde a esta Judicatura, la revisión y análisis exhaustivo de lo actuado para establecer el derecho de las partes, a fin de anular, confirmar o revocar la apelada de conformidad con la facultad que otorga el artículo 364° del Código Procesal Civil.

**QUINTO.-** De la revisión de la demanda obrante de fojas 24 a 32, se advierte que la pretensión del demandante Juana Elizabeth Franco Flores es una de desalojo por ocupante precario contra Nanci Mendoza Paredes sobre el inmueble que invoca es de

su propiedad ubicado en la Urbanización Parques de Santa Clara, edificio K, Calle A N° 106, Dpto N° 304 – Tercer Piso, Distrito de Ate, inscrito en la Partida Electrónica N° 13159089, del Registro de Propiedad del Inmueble de la Oficina Registral de Lima; asimismo, en caso de no restituir el inmueble se ordene el lanzamiento del referido predio a quienes se encuentren ocupándolo; además de, la expresa condena de costas y costos.

Argumenta para ello que, con fecha 30 de mayo del 2017, enajeno el inmueble mediante un contrato privado de compra venta con la demandada, por una suma ascendente a S/ 174,290.28 (Ciento Setenta y Cuatro Mil Doscientos Noventa con 28/100 Soles) cuyo compromiso de pago fue de la siguiente manera:

- La suma de S/. 25, 000.00 (Veinticinco Mil con 00/100 soles), que fueron cancelados previamente a la firma del instrumento de compraventa.
- La suma restante de S/ 149,290.28 (Ciento Cuarenta y Nueve Mil Doscientos Noventa con 28/100) serian cancelados mediante el pago de **142 cuotas mensuales** que se encontraban pendientes del **crédito hipotecario N° 0011-0484-9600104055-37**, que se encontraba a nombre de la accionante.

Manifiesta también que, la forma de pago fue estipulada en la cláusula tercera del contrato suscrito, por lo que, ante el incumplimiento de pago de las cuotas pactadas que venía incurriendo la demanda se le comunico la resolución de pleno derecho de dicho contrato, la misma que fue invocada con fecha 05 de octubre conforme a la Carta Notarial N° 314540; y estando a que, la titularidad del predio se encuentra a nombre de la demandante, en consecuencia la demandada tiene la condición de ocupante precario; toda vez que, el contrato ha quedado resuelto de pleno derecho.

Sin embargo, pese a que habiéndosele comunicado a la demanda que se sirva a restituir el inmueble, esta se niega a desocupar de forma voluntaria dicho predio; por consiguiente, corresponde que se ampare la demanda.

**SEXTO.** – Ahora bien, habiéndose admitido a trámite la demanda, y corrido traslado a la parte demandada; es que mediante escrito de fojas 68 a 74, al contestar la demanda señala que ha venido cumpliendo de manera puntual y correcta con los pagos mensuales de cuotas y seguros de la deuda del inmueble, ante el BBVA, deuda que figura a nombre de la demandante, habiendo pagado a la actualidad S/ 25,000 (veinticinco mil con 00/100 soles), mas de 43 cuotas, por un monto aproximado de S/

1,300 (Mil trescientos 00/100 soles) mensuales, mas S/. 25.50 (veinticinco 50/100), por concepto de seguro del inmueble, haciendo hasta la fecha un monto de S/. 82, 190 (ochenta y dos mil ciento noventa 90/ 100). En cuanto a la invocación de la cláusula de Resolución de Contrato, de fecha 06 de octubre de 2020 y dejado bajo puerta, para esa fecha había cancelado el 05 de octubre del 2020, la cuota correspondiente al mes de julio 2020.

En ese sentido, cuando se toma conocimiento de la carta notarial N° 314540, no se debía tres meses y por ende, no se adecua, la invocación de la cláusula de la resolución de contrato; asimismo se continua pagando el 07 de octubre de 2020, todo ello se hizo saber a la demandante mediante respuesta de carta notarial de fecha 13 de octubre de 2020, en la que se hacía saber que con fecha 07 de octubre del 2020, el Gobierno había dado la Ley N° 31050 *“Ley que establece disposiciones extraordinarias para la reprogramación y congelamiento de deudas a fin de aliviar la economía de las personas naturales y las Mypes como consecuencia del COVID – 19, contemplándose en ella, los créditos hipotecarios”* habiendo solicitado a la demandada reprogramme la deuda, por cuanto era ella la que figura en el Banco y todos los lugares como propietaria, para que se acogiera a lo dispuesto por el gobierno; sin embargo, nunca lo hizo. Finalmente menciona que, el contrato redactado y firmado sigue siendo válido, dado que cuando dejo la Carta Notarial, ya había pagado un (01) mes, quedando pendiente dos meses, los cuales fueron cancelados a la semana siguiente.

**SÉTIMO.** - Siendo ello así, y habiendo compulsado los medios probatorios adjuntados por ambas partes procesales, mediante la Sentencia (Resolución N° 05), de fecha 13 de setiembre de 2021, de fojas 93 a 100, el Juez de la causa declara Fundada la demanda de Desalojo por Ocupante Precario; la misma que es materia de grado en el presente proceso.

**OCTAVO.** - En primer lugar, debemos precisar que, en un proceso de desalojo como este, el derecho sobre el que gira la controversia es el de posesión; partiendo de tal afirmación, es pertinente tener presente que el artículo 896 del Código Civil define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Asimismo, el artículo 923 del Código Civil establece a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, en relación a ello se puede concluir que el propietario es poseedor legítimo, pues tal posesión es consecuencia de un derecho.

**NOVENO.-** Por otro lado, para efectos que prospere el desalojo por ocupante precario entendido como aquel quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, de acuerdo a lo señalado en el artículo 911 del Código Civil; tal es así que la Corte Suprema de Justicia en su Cuarto Pleno Casatorio Civil estableció en su punto b) del fallo como doctrina jurisprudencial, que una persona tendrá la condición de ocupante precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. En ese sentido, es preciso señalar que para la procedencia de la pretensión de desalojo debe configurarse los siguientes presupuestos: **el primero** es que el accionante acredite su derecho a la restitución del bien; **el segundo** que no exista vínculo contractual entre las partes; **el tercero** es que no debe haber ninguna circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte emplazada y **por último** que ante la existencia de título que justifique la posesión de la parte demandada, este resulte ineficaz, esto es, que la posesión sea ilegítima, ya sea porque el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; se haya adquirido de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; o que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.

**DÉCIMO.-** En el presente caso es de verificarse que la controversia gira en torno a un pretendido desalojo por ocupante precario, siendo necesario señalar para este tipo de casos, lo desarrollado por la Corte Suprema en el IV Pleno Vinculante Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, de fecha 13 de agosto de 2012, al interpretar el artículo 911 del Código Civil: *“Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.”*

**DÉCIMO PRIMERO.** - Ahora bien, cierto es que la propiedad de la demandante se encuentra acreditada; por lo que, tiene el dominio del bien y puede accionar por encontrarse legitimada para demandar, conforme lo señala el artículo 586° del Código Procesal Civil.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En ese contexto, es preciso indicar también que para que prospere la indicada pretensión, no basta con acreditar la propiedad del inmueble conforme lo prueba la demandante con la Partida Registral N° 13159089 del Registro de Propiedad Inmueble que en copia literal obra en autos a fojas 08, sino que “el

objeto de la pretensión consiste en determinar si la emplazada no tiene título para ejercer la posesión del bien sub-litis o si el que tiene ha fenecido<sup>1</sup>, conforme lo exige el artículo 196° del Código Procesal Civil, cuando se refiere a la carga de la prueba, es decir, que posee el inmueble bajo un título eficaz que desvirtúe la pretensión demandada.

**DÉCIMO TERCERO.** - Al respecto, es preciso indicar que uno de los contenidos del Derecho al Debido Proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley.

**DÉCIMO CUARTO.-** Siendo ello así, de autos se advierte que si bien la demandada pretende desestimar los argumentos que sostienen la resolución apelada alegando que *no se solicitado como medio de prueba de entrega, la Carta Notarial con la certificación por parte del Notario donde se señale la fecha y hora de entrega a la persona indicada*; aduciendo además que el contrato suscrito con la demandante es válido y eficaz; sin embargo, en su declaración personal refiere reconocer haberle llegado la Carta Notarial<sup>2</sup> ***“No recuerdo si la carta me llevo el 06 o 07, yo llegue a pagar ese día, dos cuotas, cosa que me quede debiendo una sola cuota. Fue al día siguiente el pago”***; además si bien es cierto alega que, *en ningún momento ha infringido la cláusula tercera del contrato de compraventa de bien inmueble, en principio porque cumplió con pagar el monto de cada cuota mensual y más, al Banco continental la misma que está a nombre de la demandante, así como también nunca se atrasó con el pago de las 3 cuotas mensuales*; lo cierto es que, la actora no ha cumplido con acreditar encontrarse al día en los pagos al momento de hacer uso de la clausula resolutoria mediante la carta notarial remitida por la demandante, dando lugar a que opere la clausula resolutoria prescrita en la clausula tercera del contrato.

---

<sup>1</sup> CAS. N° 2459-2002- La Libertad.

<sup>2</sup> Véase a fojas 91.

**DÉCIMO QUINTO.-** Finalmente, al ser este un proceso de Desalojo por Ocupante Precario en donde *“basta que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley<sup>3</sup> o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución”<sup>4</sup>*; y esta ha quedado acreditada con la Partida Registral N° 1315 9089 del Registro de Propiedad Inmueble que en copia literal obra en autos a fojas 08, que es la demandante quien ostenta un título que acredita su derecho de propiedad vigente a la fecha; además, estando a que la pretensión materia de autos es un proceso de desalojo por ocupante precario, donde lo que se pretende es la restitución del bien contra quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, ya que, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca no pudiendo resolverse cuestiones distintas a la materia que constituye su objeto, que no es otro que recuperar la posesión inmediata del bien; resulta imprescindible que la parte demandada acredite el título que le permite ejercer la posesión sobre el bien en cuestión, siendo ello así, aun cuando ha ejercido su derecho de defensa en el desarrollo del presente proceso, no se advierte medio idóneo que justifique los argumentos de su defensa; razón por la cual, dichos agravios deben ser desestimados y confirmarse la apelada.

**DÉCIMO SEXTO.-** A mayor abundamiento, a fin de no *dejar incontestadas las pretensiones, o evitar el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión a cada una de las partes procesales*; es importante precisar que este Superior Colegiado ha realizado un estudio y análisis a la motivación de la resolución apelada, a fin de que no se vulnere el debido proceso, conforme se encuentra establecido en la Casación N° 4805-2010, de fecha 13 de octubre del 2011, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que establece:

*“(...) el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de*

---

<sup>3</sup> Esto se debe a que la pretensión materia de autos versa sobre un proceso de desalojo por ocupante precario, donde lo que se pretende es la restitución del bien contra quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, ya que, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no para disfrutar de la posesión que invoca no pudiendo resolverse cuestiones distintas a la materia que constituye su objeto, que no es otro que recuperar la posesión inmediata del bien.

<sup>4</sup> IV Pleno Casatorio Civil a que se contrae la Casación N° 2195-2011-Ucayali, publicado el 14 de agosto de 2013.

*un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho - incluyendo el Estado - que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, página diecisiete). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias la motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros".*

**DÉCIMO SÉTIMO.-** Finalmente, cabe señalar que la demandada, no ha logrado acreditar con título alguno que justifique la posesión del predio materia de litis, que permita desvirtuar los agravios invocados en autos, por ello, aun cuando alegue que su derecho a poseer el inmueble se sujeta al contrato de compraventa, en nada afecta los fundamentos, por lo que el Juez declaró fundada la demanda, máxime si respecto a la condición de ocupante precario de la demandada, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejando a salvo el derecho de la demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente y siendo que lo actuado se encuentra dentro de este supuesto, la Sentencia apelada debe ser confirmada.

## **DECISIÓN**

**CONFIRMARON** la **Sentencia** [Resolución N° 05], de fecha 13 de setiembre de 2021, de fojas 93 a 100; que resuelve declarando **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **JUANA ELIZABETH FRANCO**





*Sala Civil Transitoria de Ate – Corte Superior de Justicia de Lima Este.*

**FLORES** contra **NANCI MENDOZA PAREDES**, por lo que se **ORDENA** que cumpla con **DESOCUPAR** y **ENTREGAR** a la demandante el inmueble ubicado **Urb. Parque de Santa Clara, edificación K Calle A Nro. 106 Dpto. 304 – Tercer Piso – Distrito de Ate**; con costas y costos. **Notificándose y los devolvieron.** -

**FERNÁNDEZ CONCHA**

**BARRERA UTANO**

**TOHALINO ALEMÁN**

